LE MARCHÉ DE L'HABITATION

ACTUALITÉS HABITATION

RMR de Saguenay

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Date de diffusion : Troisième trimestre 2009

Recul des mises en chantier à Saguenay au deuxième trimestre de 2009

Le nombre des mises en chantier a de nouveau diminué, au deuxième trimestre, dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Saguenay. En effet, selon les derniers résultats publiés par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), 157 logements ont été commencés au cours des mois d'avril, mai et juin, contre 217 durant la même période en 2008. On observe ainsi une baisse des mises en chantier pour un deuxième trimestre d'affilée.

Moins de construction de logements en propriété absolue

Cette baisse est surtout attribuable au segment des habitations en propriété absolue (Les habitations en propriété absolue regroupent les maisons

Figure 1

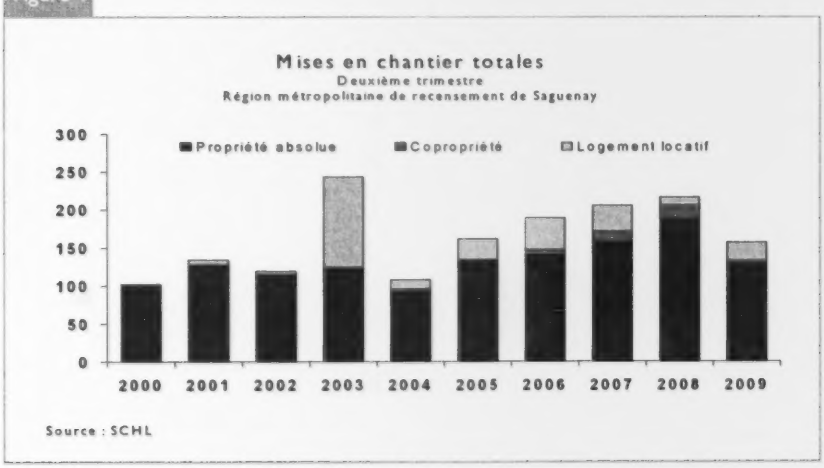


Table des matières

1 Moins de construction de logements en propriété absolue

2 Le marché de la revente a été stable au deuxième trimestre

3 Ressserrement sur le marché locatif

4 Cartes - RMR de Saguenay

6 Tableaux statistiques

20 Méthodes d'enquête

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse **www.schl.ca/marchedelhabitation**. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant **gratuite**.

Canada

SCHL CMHC

AU CŒUR DE L'HABITATION

individuelles, les jumelés, les maisons en rangée et les duplex dont le terrain et la bâtisse font partie de la propriété.)

Au deuxième trimestre, le nombre d'unités commencées dans cette catégorie a reculé de 32 % sur un an pour s'établir à 129. Bien que les taux hypothécaires se situent à des niveaux exceptionnellement bas, l'incertitude économique et les pertes d'emplois subies depuis novembre dernier ont contribué à réduire la demande de logements neufs dans la région de Saguenay.

Un recul a également été observé du côté des logements en copropriété (4 unités, contre 16 au deuxième trimestre de 2008). Toutefois, la région affiche un gain d'activité sur le marché locatif (si on exclut le marché des habitations pour personnes âgées). D'avril à juin, il s'est commencé 24 logements locatifs, comparativement à 11 en 2008. On ne serait pas surpris que la baisse du taux d'inoccupation dans la région ait suscité de l'intérêt pour cette catégorie de logements.

Recul dans tous les secteurs de la RMR

Un repli des mises en chantier a été observé dans tous les secteurs de la RMR. Parmi les trois principaux (Chicoutimi, Jonquière et La Baie), c'est La Baie qui a connu la diminution la plus marquée. Au total, 15 fondations ont été coulées au deuxième trimestre de 2009, contre 29 au cours de la même période en 2008. À Chicoutimi et Jonquière, les baisses ont été de 11 et 17 unités, respectivement. Dans les autres secteurs réunis de la RMR, la cadence des mises en chantier a reculé de 18 logements.

Les secteurs de Chicoutimi et de Jonquière se démarquent toutefois par un regain d'activité sur le marché locatif. C'est dans ces deux secteurs que l'essentiel des logements locatifs a été construit : 16 à Chicoutimi et huit à Jonquière. Dans chacun de ces secteurs, le total des mises en chantier correspond au double de celui enregistré au deuxième trimestre de 2008.

Bilan de la première moitié de l'année

Au cours des six premiers mois de 2009, le nombre de mises en chantier s'est établi à 189 dans la RMR de Saguenay, contre 252 durant la même période un an plus tôt, ce qui est en accord avec notre prévision pour 2009 (-26 %). Il faut remonter à 2004 pour voir une première moitié de l'année moins active sur le marché du neuf (131 unités). Précisons que le nombre de mises en chantier depuis le début de l'année s'apparente davantage au rythme de la première moitié de la décennie (179 unités en moyenne entre 2000 et 2004) qu'à celui de la seconde (216 logements entre 2005 et 2009). Les segments les plus touchés par cette baisse sont ceux de la copropriété (-80 %) et de la propriété absolue (-31 %). Le marché locatif, en revanche, est plus actif depuis le début de l'année (+89 %).

Une modération de l'activité a été observée dans tous les secteurs de la RMR, sauf à Chicoutimi, où il s'est commencé 77 logements, contre 75 entre janvier et juin 2008. Dans la majorité des centres urbains du Lac-Saint-Jean, la construction résidentielle a également ralenti au cours de la première moitié de 2009. Les mises en chantier ont reculé de 34 % à Alma, de 74 % à Dolbeau-Mistassini et de 61 % à Saint-Félicien. À Roberval, en revanche, l'activité a progressé par rapport aux six premiers mois de 2008. En effet, on dénombre 17 nouveaux logements depuis janvier, comparativement à trois pendant la même période en 2008.

À l'échelle du Québec, dans les centres de 10 000 habitants et plus, le nombre de mises en chantier a diminué de 22 % au cours des six premiers mois de 2009 pour s'établir à 15 837. On a enregistré un recul dans les RMR de Montréal (-26 %), de Québec (-29 %), de Trois-Rivières (-25 %) et de Saguenay (-25 %). Dans les régions de Sherbrooke et de Gatineau, en revanche, l'activité entre janvier et juin s'est accélérée de 5 % et 18 %, respectivement, sur un an.

Le marché de la revente a été stable au deuxième trimestre

Contrairement à la tendance sur le marché des logements neufs, l'activité sur le marché de la revente est demeurée stable au deuxième trimestre de 2009. Il s'est conclu 533 transactions par l'intermédiaire du Service inter-agences® (S.I.A.®) au cours des mois d'avril, mai et juin

2009, comparativement à 532 un an plus tôt, ce qui représente une mince augmentation de 0,2 %. Ce regain des ventes de propriétés existantes a mis fin à un cycle de repli de sept trimestres consécutifs.

Le deuxième trimestre de 2009 a également été marqué par une hausse des prix dans la région de Saguenay. En effet, le prix moyen s'est accru de 6,7 %, passant de 145 403 $ en 2008 à 155 145 $ cette année.

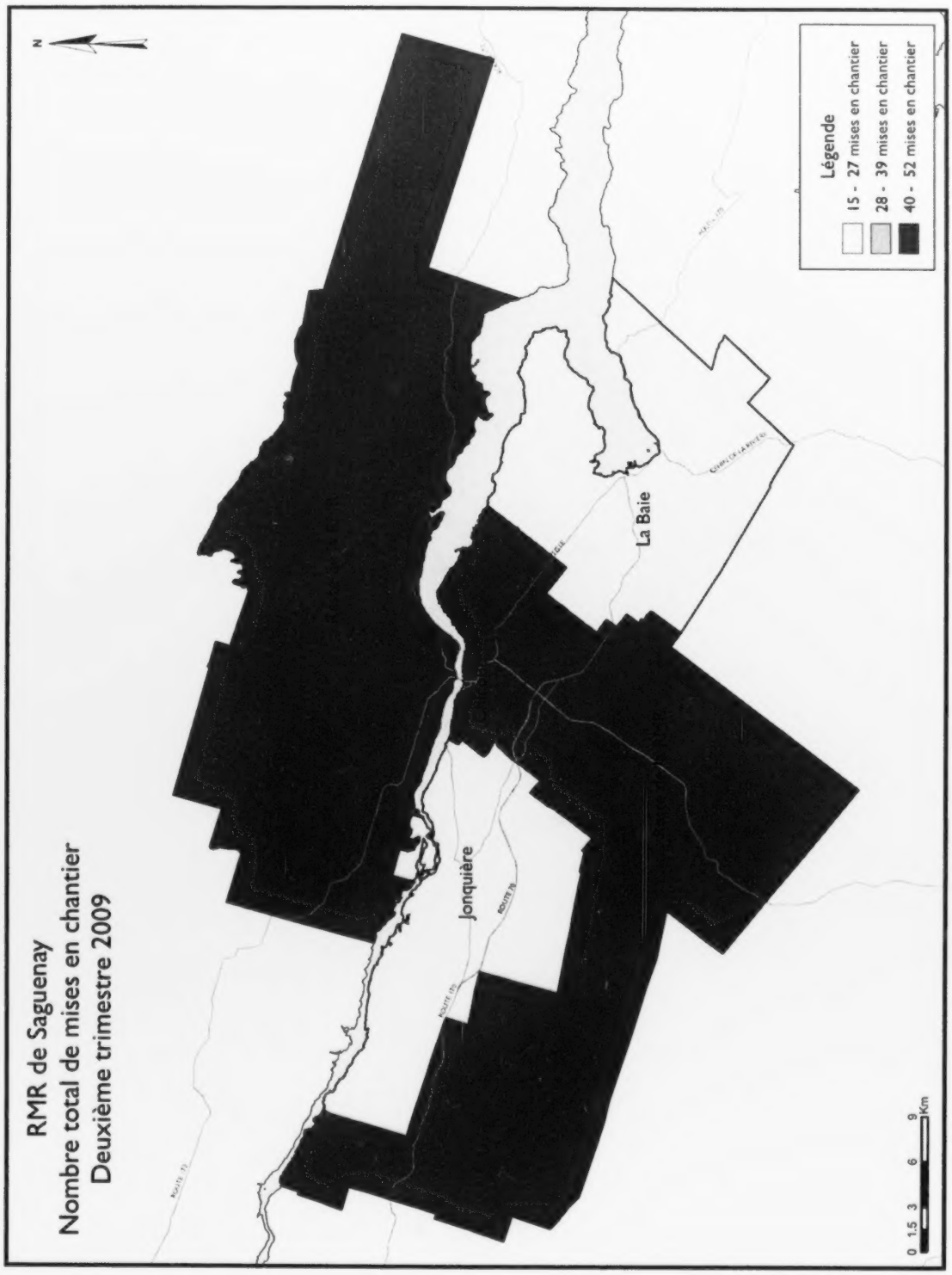
Toutefois, entre janvier et juin 2009, les ventes conclues par l'intermédiaire du Service inter-agences® (S.I.A.®) ont fléchi de 7,7 % par rapport à la même période l'année précédente. Bien que le nombre de nouvelles inscriptions ait augmenté et que la demande ait diminué depuis le début de l'année, le nombre de vendeurs par acheteur favorise encore des hausses de prix dans la région. En effet, le prix de vente moyen des six premiers mois de l'année a augmenté de 6,2 % pour atteindre 151 053 $.

Resserrement sur le marché locatif

Selon l'Enquête sur les logements locatifs réalisée par la SCHL, le taux d'inoccupation s'établissait à 1,1 % en avril 2009 dans la RMR de Saguenay. Déjà relativement bas en avril 2008 (à 1,8 %), le taux d'inoccupation dans la région métropolitaine de Saguenay a poursuivi sa glissade en 2009. Parmi les marchés locatifs des RMR du Québec, celui de Saguenay est l'un des plus serrés. Seule la RMR de Québec affiche un taux d'inoccupation inférieur (0,6 %).

C'est la résorption du déficit migratoire et surtout l'augmentation des emplois à temps partiel qui sont à l'origine de ce resserrement du marché locatif. En effet, l'emploi à temps partiel s'améliore depuis 2006, alors que l'emploi à plein temps perd du terrain. Étant donné que les emplois à temps partiel sont en grande partie occupés par des jeunes de moins de 25 ans – groupe d'âge qui représente le mieux la demande potentielle de logements locatifs –, le taux d'inoccupation tend à diminuer.

La croissance limitée de l'offre de logements locatifs (excluant ceux destinés aux aînés) a aussi contribué à resserrer le marché. Les coûts de construction – incluant le prix du terrain – font en sorte qu'il est difficile pour le promoteur de demander des loyers concurrentiels par rapport à la moyenne du marché. Par ailleurs, l'intérêt des promoteurs s'est porté davantage sur le segment des résidences pour personnes âgées au cours des dernières années. En effet, plus de la moitié (54 %) des logements locatifs construits depuis le début des années 2000 étaient destinés à cette clientèle.


RMR de Saguenay
Nombre total de mises en chantier
Deuxième trimestre 2009
N
Légende
15 - 27 mises en chantier
28 - 39 mises en chantier
40 - 52 mises en chantier
La Baie
Jonquière
0 1,5 3 6 9 Km

TABLEAUX COMPRIS DANS LES RAPPORTS ACTUALITÉS HABITATION

Fournis dans TOUS les rapports :

1	Sommaire de l'activité, RMR
2	Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités – mois ou trimestre courant
2.1	Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités – cumul annuel
3	Logements achevés par sous-marché et type d'unités – mois ou trimestre courant
3.1	Logements achevés par sous-marché et type d'unités – cumul annuel
4	Logements individuels écoulés par fourchette de prix
5	Activité au S.I.A.® (données non disponibles pour le moment)
6	Indicateurs économiques

Fournis dans CERTAINS des rapports :

1.1	Sommaire de l'activité par sous-marché
1.2	Historique des logements mis en chantier (une fois l'an)
2.2	Logements mis en chantier par sous-marché, type d'unités et marché visé – mois ou trimestre courant
2.3	Logements mis en chantier par sous-marché, type d'unités et marché visé – cumul annuel
2.4	Logements mis en chantier par sous-marché et marché visé – mois ou trimestre courant
2.5	Logements mis en chantier par sous-marché et marché visé – cumul annuel
3.2	Logements achevés par sous-marché, type d'unités et marché visé – mois ou trimestre courant
3.3	Logements achevés par sous-marché, type d'unités et marché visé – cumul annuel
3.4	Logements achevés par sous-marché et marché visé – mois ou trimestre courant
3.5	Logements achevés par sous-marché et marché visé – cumul annuel
4.1	Prix moyen ($) des logements individuels écoulés

Acronymes/symboles

s.o.	Sans objet
*	Il se peut que le total ne corresponde pas à la somme de ses parties, notamment lorsqu'il y a des coopératives et des logements de type inconnu.
**	Variation supérieure à 200 %
-	Néant
--	Nombre infime
DD	Données désaisonnalisées (chiffres mensuels corrigés des variations saisonnières habituelles)

Tableau 1 : Sommaire de l'activité, RMR de Saguenay
Deuxième trimestre 2009

	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs		Tous logements confondus*
	En propriété absolue			En copropriété					
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres	Individuels, jumelés et en rangée	Appart. et autres	
LOGEMENTS MIS EN CHANTIER									
T2 2009	107	2	20	0	0	4	0	24	157
T2 2008	160	2	28	0	0	16	0	11	217
Variation en %	-33,1	0,0	-28,6	s.o.	s.o.	-75,0	s.o.	118,2	-27,6
Cumul 2009	121	2	26	0	0	4	0	36	189
Cumul 2008	185	2	30	0	0	16	0	19	252
Variation en %	-34,6	0,0	-13,3	s.o.	s.o.	-75,0	s.o.	89,5	-25,0
LOGEMENTS EN CONSTRUCTION									
T2 2009	130	2	26	0	0	11	0	320	489
T2 2008	158	4	28	0	0	16	0	101	307
Variation en %	-17,7	-50,0	-7,1	s.o.	s.o.	-31,3	s.o.	**	59,3
LOGEMENTS ACHEVÉS									-
T2 2009	48	0	10	0	0	0	0	26	84
T2 2008	80	0	23	0	0	0	0	40	143
Variation en %	-40,0	s.o.	-56,5	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	-35,0	-41,3
Cumul 2009	115	4	16	0	0	0	0	58	193
Cumul 2008	145	0	39	0	0	4	0	72	274
Variation en %	-20,7	s.o.	-59,0	s.o.	s.o.	-100,0	s.o.	-19,4	-29,6
LOGEMENTS ACHEVÉS ET NON ÉCOULÉS									
T2 2009	6	0	2	0	0	0	0	13	21
T2 2008	4	0	6	0	0	0	0	1	11
Variation en %	50,0	s.o.	-66,7	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	**	90,9
LOGEMENTS ÉCOULÉS									
T2 2009	49	0	13	0	0	0	0	33	95
T2 2008	76	0	21	0	0	1	0	42	140
Variation en %	-35,5	s.o.	-38,1	s.o.	s.o.	-100,0	s.o.	-21,4	-32,1
Cumul 2009	112	4	22	0	0	0	0	40	178
Cumul 2008	141	1	33	0	0	5	0	53	233
Variation en %	-20,6	**	-33,3	s.o.	s.o.	-100,0	s.o.	-24,5	-23,6

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 1.1 : Sommaire de l'activité par sous-marché
Deuxième trimestre 2009

	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs		Tous logements confondus*
	En propriété absolue			En copropriété					
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres	Individuels, jumelés et en rangée	Appart. et autres	
LOGEMENTS MIS EN CHANTIER									
Chicoutimi									
T2 2009	22	0	14	0	0	0	0	16	52
T2 2008	25	0	18	0	0	12	0	8	63
Jonquière									
T2 2009	30	0	4	0	0	0	0	8	42
T2 2008	52	0	4	0	0	0	0	3	59
La Baie									
T2 2009	13	0	2	0	0	0	0	0	15
T2 2008	21	2	2	0	0	4	0	0	29
Reste de la RMR									
T2 2009	42	2	0	0	0	4	0	0	48
T2 2008	62	0	4	0	0	0	0	0	66
Saguenay (RMR)									
T2 2009	107	2	20	0	0	4	0	24	157
T2 2008	160	2	28	0	0	16	0	11	217
LOGEMENTS EN CONSTRUCTION									
Chicoutimi									
T2 2009	25	0	16	0	0	7	0	269	317
T2 2008	24	0	20	0	0	12	0	98	154
Jonquière									
T2 2009	33	0	8	0	0	0	0	23	64
T2 2008	56	0	2	0	0	0	0	3	61
La Baie									
T2 2009	17	0	2	0	0	0	0	0	19
T2 2008	20	2	2	0	0	4	0	0	28
Reste de la RMR									
T2 2009	55	2	0	0	0	4	0	28	89
T2 2008	58	2	4	0	0	0	0	0	64
Saguenay (RMR)									
T2 2009	130	2	26	0	0	11	0	320	489
T2 2008	158	4	28	0	0	16	0	101	307

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 1.1 : Sommaire de l'activité par sous-marché
Deuxième trimestre 2009

	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs		Tous logements confondus*
	En propriété absolue			En copropriété					
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres	Individuels, jumelés et en rangée	Appart. et autres	
LOGEMENTS ACHEVÉS									
Chicoutimi									
T2 2009	10	0	4	0	0	0	0	16	30
T2 2008	23	0	17	0	0	0	0	24	64
Jonquière									
T2 2009	20	0	2	0	0	0	0	6	28
T2 2008	24	0	6	0	0	0	0	16	46
La Baie									
T2 2009	3	0	0	0	0	0	0	0	3
T2 2008	11	0	0	0	0	0	0	0	11
Reste de la RMR									
T2 2009	15	0	4	0	0	0	0	4	23
T2 2008	22	0	0	0	0	0	0	0	22
Saguenay (RMR)									
T2 2009	48	0	10	0	0	0	0	26	84
T2 2008	80	0	23	0	0	0	0	40	143
LOGEMENTS ACHEVÉS ET NON ÉCOULÉS									
Chicoutimi									
T2 2009	4	0	2	0	0	0	0	13	19
T2 2008	3	0	5	0	0	0	0	0	8
Jonquière									
T2 2009	0	0	0	0	0	0	0	0	0
T2 2008	1	0	0	0	0	0	0	1	2
La Baie									
T2 2009	2	0	0	0	0	0	0	0	2
T2 2008	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reste de la RMR									
T2 2009	0	0	0	0	0	0	0	0	0
T2 2008	0	0	1	0	0	0	0	0	1
Saguenay (RMR)									
T2 2009	6	0	2	0	0	0	0	13	21
T2 2008	4	0	6	0	0	0	0	1	11

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 1.1 : Sommaire de l'activité par sous-marché
Deuxième trimestre 2009

	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs		Tous logements confondus*
	En propriété absolue			En copropriété					
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres	Individuels, jumelés et en rangée	Appart. et autres	
LOGEMENTS ÉCOULÉS									
Chicoutimi									
T2 2009	8	0	5	0	0	0	0	23	36
T2 2008	20	0	13	0	0	1	0	24	58
Jonquière									
T2 2009	23	0	2	0	0	0	0	6	31
T2 2008	23	0	6	0	0	0	0	18	47
La Baie									
T2 2009	2	0	0	0	0	0	0	0	2
T2 2008	11	0	0	0	0	0	0	0	11
Reste de la RMR									
T2 2009	16	0	6	0	0	0	0	4	26
T2 2008	22	0	2	0	0	0	0	0	24
Saguenay (RMR)									
T2 2009	49	0	13	0	0	0	0	33	95
T2 2008	76	0	21	0	0	1	0	42	140

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 1.2 : Historique des logements mis en chantier, RMR de Saguenay 1999 - 2008

	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs		Tous logements confondus*
	En propriété absolue			En copropriété					
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres	Individuels, jumelés et en rangée	Appart. et autres	
2008	400	6	62	0	0	23	0	378	869
Variation en %	7,2	0,0	21,6	s.o.	s.o.	-4,2	s.o.	116,0	26,9
2007	373	6	51	0	0	24	0	175	685
Variation en %	37,6	-72,7	104,0	s.o.	s.o.	14,3	-100,0	25,0	41,2
2006	271	22	25	0	0	21	6	140	485
Variation en %	1,5	0,0	-3,8	s.o.	s.o.	**	s.o.	7,7	4,5
2005	267	22	26	0	0	5	0	130	464
Variation en %	9,4	-31,3	**	s.o.	s.o.	-28,6	s.o.	124,1	33,7
2004	244	32	6	0	0	7	0	58	347
Variation en %	0,0	45,5	-25,0	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	-64,0	-20,2
2003	244	22	8	0	0	0	0	161	435
Variation en %	-3,9	10,0	-42,9	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	-47,7	-27,0
2002	254	20	14	0	0	0	0	308	596
Variation en %	11,4	-25,9	100,0	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	**	77,4
2001	228	27	7	0	0	0	0	74	336
Variation en %	12,3	35,0	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	1,4	13,5
2000	203	20	0	0	0	0	0	73	296
Variation en %	-16,5	-44,4	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	180,8	-3,0
1999	243	36	0	0	0	0	0	26	305

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Tableau 2 : Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités
Deuxieme trimestre 2009

Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	T2 2009	T2 2008	T2 2009	T2 2008	T2 2009	T2 2008	T2 2009	T2 2008	T2 2009	T2 2008	Variation en %
Chicoutimi	22	25	0	0	0	6	30	32	52	63	-17,5
Jonquière	30	52	0	0	0	0	12	7	42	59	-28,8
La Baie	13	21	0	2	0	0	2	6	15	29	-48,3
Reste de la RMR	42	62	2	0	0	0	4	4	48	66	-27,3
Saguenay (RMR)	107	160	2	2	0	6	48	49	157	217	-27,6

Tableau 2.1 : Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités
Janvier - juin 2009

Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	Cumul 2009	Cumul 2008	Cumul 2009	Cumul 2008	Cumul 2009	Cumul 2008	Cumul 2009	Cumul 2008	Cumul 2009	Cumul 2008	Variation en %
Chicoutimi	28	26	0	0	0	6	48	42	76	74	2,7
Jonquière	35	64	0	0	0	0	12	7	47	71	-33,8
La Baie	15	27	0	2	0	0	2	6	17	35	-51,4
Reste de la RMR	43	68	2	0	0	0	4	4	49	72	-31,9
Saguenay (RMR)	121	185	2	2	0	6	66	59	189	252	-25,0

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Tableau 2.2 : Logements mis en chantier par sous-marché, type d'unités et marché visé Deuxieme trimestre 2009								
Sous-marché	En rangée				Appartements et autres			
	En propriété absolue et en copropriété		Logements locatifs		En propriété absolue et en copropriété		Logements locatifs	
	T2 2009	T2 2008	T2 2009	T2 2008	T2 2009	T2 2008	T2 2009	T2 2008
Chicoutimi	0	6	0	0	14	24	16	8
Jonquière	0	0	0	0	4	4	8	3
La Baie	0	0	0	0	2	6	0	0
Reste de la RMR	0	0	0	0	4	4	0	0
Saguenay (RMR)	0	6	0	0	24	38	24	11

Tableau 2.3 : Logements mis en chantier par sous-marché, type d'unités et marché visé Janvier - juin 2009								
Sous-marché	En rangée				Appartements et autres			
	En propriété absolue et en copropriété		Logements locatifs		En propriété absolue et en copropriété		Logements locatifs	
	Cumul 2009	Cumul 2008	Cumul 2009	Cumul 2008	Cumul 2009	Cumul 2008	Cumul 2009	Cumul 2008
Chicoutimi	0	6	0	0	20	26	28	16
Jonquière	0	0	0	0	4	4	8	3
La Baie	0	0	0	0	2	6	0	0
Reste de la RMR	0	0	0	0	4	4	0	0
Saguenay (RMR)	0	6	0	0	30	40	36	19

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Tableau 2.4 : Logements mis en chantier par sous-marché et marché visé Deuxieme trimestre 2009								
Sous-marché	En propriété absolue		En copropriété		Logements locatifs		Tous logements confondus*	
	T2 2009	T2 2008	T2 2009	T2 2008	T2 2009	T2 2008	T2 2009	T2 2008
Chicoutimi	36	43	0	12	16	8	52	63
Jonquière	34	56	0	0	8	3	42	59
La Baie	15	25	0	4	0	0	15	29
Reste de la RMR	44	66	4	0	0	0	48	66
Saguenay (RMR)	129	190	4	16	24	11	157	217

Tableau 2.5 : Logements mis en chantier par sous-marché et marché visé Janvier - juin 2009								
Sous-marché	En propriété absolue		En copropriété		Logements locatifs		Tous logements confondus*	
	Cumul 2009	Cumul 2008	Cumul 2009	Cumul 2008	Cumul 2009	Cumul 2008	Cumul 2009	Cumul 2008
Chicoutimi	48	46	0	12	28	16	76	74
Jonquière	39	68	0	0	8	3	47	71
La Baie	17	31	0	4	0	0	17	35
Reste de la RMR	45	72	4	0	0	0	49	72
Saguenay (RMR)	149	217	4	16	36	19	189	252

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Tableau 3 : Logements achevés par sous-marché et type d'unités Deuxieme trimestre 2009											
Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	T2 2009	T2 2008	T2 2009	T2 2008	T2 2009	T2 2008	T2 2009	T2 2008	T2 2009	T2 2008	Variation en %
Chicoutimi	10	23	0	0	0	9	20	32	30	64	-53,1
Jonquière	20	24	0	0	0	0	8	22	28	46	-39,1
La Baie	3	11	0	0	0	0	0	0	3	11	-72,7
Reste de la RMR	15	22	0	0	0	0	8	0	23	22	4,5
Saguenay (RMR)	48	80	0	0	0	9	36	54	84	143	-41,3

Tableau 3.1 : Logements achevés par sous-marché et type d'unités Janvier - juin 2009											
Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	Cumul 2009	Cumul 2008	Cumul 2009	Cumul 2008	Cumul 2009	Cumul 2008	Cumul 2009	Cumul 2008	Cumul 2009	Cumul 2008	Variation en %
Chicoutimi	24	34	2	0	0	9	26	87	52	130	-60,0
Jonquière	35	39	2	0	0	0	12	29	49	68	-27,9
La Baie	6	15	0	0	0	0	0	0	6	15	-60,0
Reste de la RMR	50	57	0	0	0	0	36	4	86	61	41,0
Saguenay (RMR)	115	145	4	0	0	9	74	120	193	274	-29,6

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Tableau 3.2 : Logements achevés par sous-marché, type d'unités et marché visé Deuxieme trimestre 2009								
Sous-marché	En rangée				Appartements et autres			
	En propriété absolue et en copropriété		Logements locatifs		En propriété absolue et en copropriété		Logements locatifs	
	T2 2009	T2 2008	T2 2009	T2 2008	T2 2009	T2 2008	T2 2009	T2 2008
Chicoutimi	0	9	0	0	4	8	16	24
Jonquière	0	0	0	0	2	6	6	16
La Baie	0	0	0	0	0	0	0	0
Reste de la RMR	0	0	0	0	4	0	4	0
Saguenay (RMR)	0	9	0	0	10	14	26	40

Tableau 3.3 : Logements achevés par sous-marché, type d'unités et marché visé Janvier - juin 2009								
Sous-marché	En rangée				Appartements et autres			
	En propriété absolue et en copropriété		Logements locatifs		En propriété absolue et en copropriété		Logements locatifs	
	Cumul 2009	Cumul 2008	Cumul 2009	Cumul 2008	Cumul 2009	Cumul 2008	Cumul 2009	Cumul 2008
Chicoutimi	0	9	0	0	6	20	20	53
Jonquière	0	0	0	0	6	10	6	19
La Baie	0	0	0	0	0	0	0	0
Reste de la RMR	0	0	0	0	4	4	32	0
Saguenay (RMR)	0	9	0	0	16	34	58	72

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Tableau 3.4 : Logements achevés par sous-marché et marché visé Deuxieme trimestre 2009								
Sous-marché	En propriété absolue		En copropriété		Logements locatifs		Tous logements confondus*	
	T2 2009	T2 2008	T2 2009	T2 2008	T2 2009	T2 2008	T2 2009	T2 2008
Chicoutimi	14	40	0	0	16	24	30	64
Jonquière	22	30	0	0	6	16	28	46
La Baie	3	11	0	0	0	0	3	11
Reste de la RMR	19	22	0	0	4	0	23	22
Saguenay (RMR)	58	103	0	0	26	40	84	143

Tableau 3.5 : Logements achevés par sous-marché et marché visé Janvier - juin 2009								
Sous-marché	En propriété absolue		En copropriété		Logements locatifs		Tous logements confondus*	
	Cumul 2009	Cumul 2008	Cumul 2009	Cumul 2008	Cumul 2009	Cumul 2008	Cumul 2009	Cumul 2008
Chicoutimi	32	59	0	4	20	53	52	130
Jonquière	43	49	0	0	6	19	49	68
La Baie	6	15	0	0	0	0	6	15
Reste de la RMR	54	61	0	0	32	0	86	61
Saguenay (RMR)	135	184	0	4	58	72	193	274

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Tableau 4 : Logements individuels écoulés par fourchette de prix
Deuxième trimestre 2009

Sous-marché	Fourchettes de prix										Tous logements confondus	Prix médian ($)	Prix moyen ($)
	< 200 000 $		200 000 $ - 249 999 $		250 000 $ - 299 999 $		300 000 $ - 349 999 $		350 000 $ +				
	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%			
Chicoutimi													
T2 2009	0	0,0	5	62,5	2	25,0	1	12,5	0	0,0	8	--	--
T2 2008	6	30,0	11	55,0	0	0,0	3	15,0	0	0,0	20	205 000	211 250
Cumul 2009	10	45,5	8	36,4	2	9,1	2	9,1	0	0,0	22	200 000	200 273
Cumul 2008	11	35,5	13	41,9	4	12,9	3	9,7	0	0,0	31	205 000	212 419
Jonquière													
T2 2009	15	65,2	5	21,7	3	13,0	0	0,0	0	0,0	23	175 000	180 174
T2 2008	14	60,9	7	30,4	1	4,3	0	0,0	1	4,3	23	190 000	194 565
Cumul 2009	25	69,4	7	19,4	3	8,3	1	2,8	0	0,0	36	165 000	176 750
Cumul 2008	21	55,3	14	36,8	2	5,3	0	0,0	1	2,6	38	192 500	193 684
La Baie													
T2 2009	0	0,0	2	100,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	2	--	--
T2 2008	11	100,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	11	145 000	141 364
Cumul 2009	0	0,0	3	75,0	1	25,0	0	0,0	0	0,0	4	--	--
Cumul 2008	14	93,3	1	6,7	0	0,0	0	0,0	0	0,0	15	145 000	142 000
Reste de la RMR													
T2 2009	14	87,5	2	12,5	0	0,0	0	0,0	0	0,0	16	166 000	161 813
T2 2008	14	63,6	3	13,6	4	18,2	0	0,0	1	4,5	22	175 000	192 045
Cumul 2009	40	80,0	9	18,0	1	2,0	0	0,0	0	0,0	50	166 000	163 380
Cumul 2008	40	70,2	8	14,0	8	14,0	0	0,0	1	1,8	57	170 000	177 807
Saguenay (RMR)													
T2 2009	29	59,2	14	28,6	5	10,2	1	2,0	0	0,0	49	175 000	184 980
T2 2008	45	59,2	21	27,6	5	6,6	3	3,9	2	2,6	76	182 500	190 526
Cumul 2009	75	67,0	27	24,1	7	6,3	3	2,7	0	0,0	112	175 000	177 214
Cumul 2008	86	61,0	36	25,5	14	9,9	3	2,1	2	1,4	141	175 000	185 887

Source : SCHL (Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 4.1 : Prix moyen ($) des logements individuels écoulés Deuxième trimestre 2009						
Sous-marché	T2 2009	T2 2008	Variation en %	Cumul 2009	Cumul 2008	Variation en %
Chicoutimi	--	211 250	s.o.	200 273	212 419	-5,7
Jonquière	180 174	194 565	-7,4	176 750	193 684	-8,7
La Baie	--	141 364	s.o.	--	142 000	s.o.
Reste de la RMR	161 813	192 045	-15,7	163 380	177 807	-8,1
Saguenay (RMR)	184 980	190 526	-2,9	177 214	185 887	-4,7

Source : SCHL (Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 6 : Indicateurs économiques
Deuxième trimestre 2009

		Taux d'intérêt			IPLN, (Quebec) 1997=100	IPC (Quebec) 2002 =100	Marché du travail de Saguenay			
		P. et I. par tranche de 100 000 $	Taux hypothécaires (%)				Milliers d'emplois (DD)	Taux de chômage (%) (DD)	Taux de participation (%) (DD)	Rémunération hebdomadaire moyenne ($)
			Terme de 1 an	Terme de 5 ans						
2008	Janvier	725	7,35	7,39	157,1	111,0	69,1	8,5	60,3	677
	Février	718	7,25	7,29	158,6	111,4	68,2	9,1	59,9	670
	Mars	712	7,15	7,19	158,5	111,7	68,1	9,3	60,0	660
	Avril	700	6,95	6,99	158,6	112,4	68,0	9,5	60,0	656
	Mai	679	6,15	6,65	161,0	113,6	68,2	9,2	60,0	659
	Juin	710	6,95	7,15	161,2	114,1	67,7	9,3	59,6	676
	Juillet	710	6,95	7,15	161,3	114,1	67,9	8,7	59,5	692
	Août	691	6,65	6,85	162,6	113,5	68,6	8,4	60,0	709
	Septembre	691	6,65	6,85	162,4	114,0	69,8	7,9	60,6	724
	Octobre	713	6,35	7,20	162,5	113,0	70,8	7,5	61,2	730
	Novembre	713	6,35	7,20	163,2	112,4	71,2	7,4	61,5	727
	Décembre	685	5,60	6,75	163,2	111,7	70,8	7,7	61,3	718
2009	Janvier	627	5,00	5,79	163,6	111,5	70,0	8,5	61,2	725
	Février	627	5,00	5,79	164,8	112,3	69,0	8,9	60,6	726
	Mars	613	4,50	5,55	165,2	112,6	68,0	9,3	60,1	727
	Avril	596	3,90	5,25	165,3	112,7	67,5	8,9	59,4	717
	Mai	596	3,90	5,25	165,6	113,7	67,4	9,4	59,6	717
	Juin	631	3,75	5,85		114,3	67,9	9,2	59,9	722
	Juillet									
	Août									
	Septembre									
	Octobre									
	Novembre									
	Décembre									

P. et I. : principal et intérêt (pour un prêt hypothécaire de 100 000 $ amorti sur 25 ans et consenti au taux à cinq ans courant)
IPLN : Indice des prix des logements neufs
IPC : Indice des prix à la consommation
DD : données désaisonnalisées

Sources : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), Statistique Canada (CANSIM)

MÉTHODES D'ENQUÊTE

Relevé des mises en chantier et des achèvements

Le Relevé des mises en chantier et des achèvements s'effectue sur le terrain, ce qui permet de confirmer l'état d'avancement des travaux de construction en fonction d'étapes prédéterminées. Comme la plupart des municipalités du pays délivrent des permis de construire, nous utilisons ces documents pour déterminer à quels endroits il est possible que des habitations soient bâties. Dans les régions où de tels permis ne sont pas émis, il faut soit consulter des sources locales, soit recourir à d'autres méthodes de recherche.

Le Relevé des mises en chantier et des achèvements est réalisé tous les mois dans les centres urbains comptant au moins 50 000 habitants (au sens de la définition employée dans le contexte du Recensement de 2006). Dans les agglomérations de 10 000 à 49 999 habitants, le dénombrement de toutes les mises en chantier se fait le dernier mois de chaque trimestre (en mars, juin, septembre et décembre), et le nombre de logements achevés est estimé d'après les tendances observées antérieurement.

Les mises en chantier et les achèvements mensuels de logements individuels et de logements collectifs y sont évalués à l'aide de modèles statistiques à l'échelle provinciale. Dans les centres urbains de moins de 10 000 habitants, le Relevé des mises en chantier et des achèvements est en fait une enquête par échantillonnage. Celle-ci s'effectue le dernier mois de chaque trimestre (en mars, juin, septembre et décembre).

Le Relevé des mises en chantier et des achèvements ne porte que sur les logements neufs destinés à servir de lieu d'habitation principal.

Les maisons mobiles (celles entièrement montées à l'usine, puis déposées sur des fondations avant d'être habitées) sont comprises.

Sont exclues les caravanes et autres habitations mobiles dépourvues de fondations permanentes (les plus grandes sont couramment appelées « maisons mobiles »).

Sont également exclus les locaux existants modifiés ou convertis en logements, les logements habités de façon saisonnière (résidences d'été, pavillons de chasse ou de ski, caravanes, bateaux habitables), certains types d'établissements (hôpitaux, centres de soins de santé, pénitenciers, couvents, monastères, camps militaires ou industriels) et les logements collectifs institutionnels (hôtels, clubs, pensions).

Relevé des logements écoulés sur le marché

Dans le cadre du Relevé des logements écoulés sur le marché, réalisé dans les centres urbains d'au moins 50 000 habitants en même temps que le Relevé des mises en chantier et des achèvements, une mise à jour est effectuée quand un logement inscrit comme achevé a été vendu ou loué. Les logements sont alors dénombrés chaque mois jusqu'à l'écoulement complet de l'immeuble.

DÉFINITIONS

Relevé des mises en chantier et des achèvements et Relevé des logements écoulés sur le marché

Logement : Dans le contexte du Relevé des mises en chantier et des achèvements, local d'habitation distinct et autonome, muni d'une entrée privée donnant directement sur l'extérieur ou dans un vestibule, un corridor ou un escalier commun à l'intérieur de l'immeuble. On doit pouvoir utiliser cette entrée sans traverser un autre logement.

Logement mis en chantier : Dans le contexte du Relevé des mises en chantier et des achèvements, logement dont la construction vient d'être commencée. Il s'agit en général du stade auquel la semelle de béton est entièrement coulée, ou de tout stade équivalent pour les logements sans sous-sol.

Logement en construction : Le nombre de logements en construction à la fin d'une période donnée tient compte de certains rajustements nécessaires. Il se peut, par exemple, que les travaux de construction soient interrompus, ou qu'un ensemble renferme à l'achèvement un nombre de logements supérieur ou inférieur à ce qui avait été prévu au moment de la mise en chantier.

Logement achevé : Dans le contexte du Relevé des mises en chantier et des achèvements, on considère qu'un logement est achevé lorsque tous les travaux projetés sont terminés. Dans certains cas, on peut considérer qu'un logement est achevé s'il ne reste qu'au plus 10 % des travaux projetés à exécuter.

Logement écoulé : Logement qui n'est plus offert sur le marché, c'est-à-dire qui a été vendu ou loué. Cela se produit habituellement quand un contrat exécutoire garanti par un dépôt non remboursable a été signé par un acheteur admissible. Le Relevé des logements écoulés sur le marché sert à mesurer le rythme auquel se vendent ou se louent les logements après leur achèvement, ainsi qu'à recueillir des données sur les prix.

TYPES D'UNITÉS

Logement individuel : Logement autonome entièrement séparé d'autres habitations ou bâtiments. Cette catégorie inclut les logements reliés (logements joints sous terre par leurs fondations, mais séparés au-dessus du sol), et les ensembles de logements individuels en grappe.

Logement jumelé : Logement relié à un autre par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit, mais séparé de tout autre bâtiment.

Logement en rangée : Logement compris dans un ensemble résidentiel constitué d'au moins trois logements séparés les uns des autres par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Appartement et logement de type autre : Logement qui n'appartient pas aux catégories définies ci-dessus. Englobe notamment ce qu'on appelle les logements en rangée superposés, les duplex, les triplex, les duplex doubles et les duplex en rangée.

MARCHÉ VISÉ

Le **marché visé** correspond au mode d'occupation auquel est destiné le logement :

Logement en propriété absolue : Logement dont le propriétaire détient également les titres de propriété du terrain.

Logement en copropriété : Logement de propriété privée situé dans un ensemble résidentiel ou sur un terrain qui appartiennent à tous les propriétaires des logements compris dans l'ensemble. La copropriété est un mode de propriété et non pas un type d'habitation.

UNITÉS GÉOGRAPHIQUES

Une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain). Un noyau urbain doit compter au moins 10 000 habitants pour former une agglomération de recensement et au moins 100 000 habitants pour former une région métropolitaine de recensement. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les autres municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le pourcentage de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR ou les AR renferment des municipalités ou des subdivisions de recensement entières.

Un centre **rural**, dans le contexte de la présente publication, est un centre de moins de 10 000 habitants.

Toutes les données figurant dans le présent rapport sont fondées sur les définitions d'unités géographiques employées dans le cadre du Recensement de 2006, de Statistique Canada, sauf les données sur les indicateurs économiques (Tableau 6) qui sont fondées sur les définitions d'unités géographiques empolyées dans le cadre du Recensement de 2001.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2009 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

SOYEZ AU FAIT DU MARCHÉ DE L'HABITATION!

Prenez des décisions éclairées grâce aux données les plus récentes sur les tendances du marché de l'habitation au Canada et les occasions à saisir.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- Prévisions et analyses : renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- Données et statistiques : renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Rapports gratuits en ligne :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées - Tableaux supplémentaires, régions

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin! Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

Le Plan d'action économique du Canada

Le Plan d'action économique du Canada 2009 prévoit un certain nombre de mesures se rapportant au logement qui seront mises en œuvre par l'entremise de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Pour en savoir plus.

64213_2009_Q03